Minnisblað

Tilvísun: 7120471-000-AMO-0003 28.4.2017
Til: Kópavogsbær
Steingrímur Hauksson

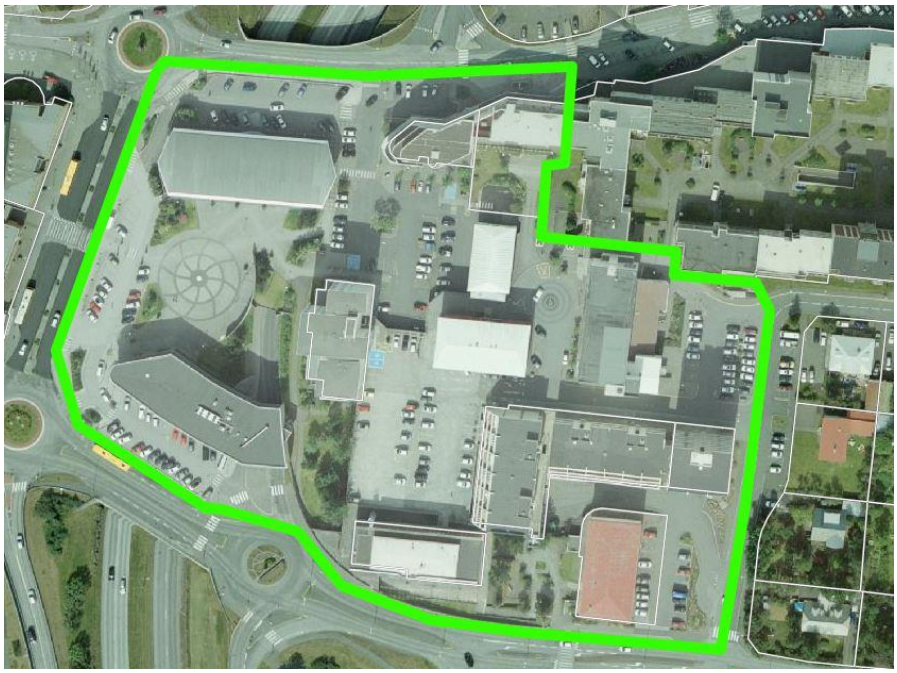
Efni: **Minnisblað um bílastæðakröfur vegna Fannborgar 2, 4 og 6**

Við það að fasteignirnar Fannborg 2, Fannborg 4 og Fannaborg 6 fara úr eigu bæjarins, þarf að liggja fyrir hvaða fjöldi bílastæða á reitnum reiknast vegna þessara 3 fasteigna.

Miðbæjarsvæðið allt er umfangsmikið, en eðlilegt er að afmarka ákveðinn reit sem kröfur og réttindi vegna sameiginlegs bílastæðasvæðis miðast við. Fyrsta skref er að skilgreina þann hluta svæðisins sem reikna má með að þessar fasteignir tilheyri, nefnum þann reit Fannborgarreit í þessari umfjöllun. Bílastæði innan þessa reits eru talin. Þá er reiknað hvað ákveðnar kröfur um bílastæðaþörf út frá húsgerðum og stærðum gera, og berum þessar tölur saman. Að lokum eru settar fram tölur um Fannborgarhúsin 3.

1. Fannborgarreitur

Við skilgreinum Fannborgarreit sem lóðirnar innan grænmerkta svæðisins. Reiturinn mælist um 32 þúsund m^2. Íbúðarsvæði Hamraborg 14-38 er ekki innan þessa reits.



Mynd 1 - Skilgreint bílastæðasvæði, Fannborgarreitur. Stærð reits um 32 þúsund m^2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

2. Bílastæði á reitnum

Með talningu merktra bílastæða á reitnum, bæði á vettvangi og samkvæmt teikningum, fæst heildar fjöldi bílastæða á reitnum, samtals 356 stk.

Staðsetning	*fjöldi*
Hamraborg 8	39
Hamraborg 10-12 - við götu	6
Fannborg 2 - Austan við	27
Fannborg - Efra plan	69
Fannborg - Neðra plan	153
Digranesvegur 1	41
Digranesvegur 7	21
Samtals	**356**

Tafla 1 – Talin bílastæði á reitnum.

3. Fasteignir á reitnum

Innan reitsins er skráð húsrými skv. skrá fasteignamats 26.730 m2 birt flatarmál. Skipting þess er 18.700 m^2 atvinnuhúsnæði (39%) í 43 einingum og um 8.030 m^2 íbúðarhúsnæði (61%) í 123 íbúðum. Íbúðirnar skiptast þannig að 92 íbúðir eru undir 80 m^2 og 31 íbúðir yfir 80 m^2 birt stærð.

Lóðirnar á reitnum eru listaðar hér í töflu 2 ásamt birtri stærð. Þarna er reiknað með lóðinni Digranesvegur 3, sem er í skipulagsferli og er áætlað að þar verði byggt um 2.000 m^2 af atvinnuhúsnæði.

Lóð	m^2	*Lóð*	m^2
Fannborg 2	3.199	Fannborg 1	2.056
Fannborg 4	513	Fannborg 3	998
Fannborg 6	1.515	Fannborg 5	1.439
Alls	**5.228**	Fannborg 7	1.197
		Fannborg 8	2.679
		Fannborg 9	1.132
		Digranesvegur 1	2.056
		Digranesvegur 3	2.000
		Digranesvegur 5	2.460
		Digranesvegur 7	913
		Hrímborg 3	20
		Hamraborg 8	1.853
		Hamraborg 10	1.359
		Hamraborg 12	1.358
		Alls	**21.502**
Samtals	**26.730**		

Tafla 2 – Birt stærð húsnæðis á reitnum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Flokkun húsnæðis í atvinnu- eða íbúðarhúsnæði, og eftir stærðarflokkum íbúða eru í töflu 3.

	Stærð	*Stærð* m^2		*Fjöldi eininga*		
Lóð	m^2	*atvinnu*	*íbúð*	*atvinnu*	*Íbúð >80m2*	*Íbúð <80m2*
Fannborg 2	3.199	3.199	0	1	0	0
Fannborg 4	513	513	0	2	0	0
Fannborg 6	1.515	1.515	0	1	0	0
Alls	**5.227**	**5.227**	**0**	**4**	**0**	**0**
Fannborg 1	2.056	48	2.008	1	0	43
Fannborg 3	998	0	998	0	7	5
Fannborg 5	1.439	472	967	1	7	5
Fannborg 7	1.197	177	1.020	3	6	8
Fannborg 8	2.679	659	2.020	1	5	23
Fannborg 9	1.132	115	1.017	2	6	8
Digranesvegur 1	2.056	2.056	0	1	0	0
Digranesvegur 3	2.000	2.000	0	1	0	0
Digranesvegur 5	2.460	2.460	0	1	0	0
Digranesvegur 7	913	913	0	1	0	0
Hrímborg 3	20	20	0	1	0	0
Hamraborg 8	1.835	1.835	0	4	0	0
Hamraborg 10	1.359	1.359	0	15	0	0
Hamraborg 12	1.358	1.358	0	6	0	0
Alls	**21.502**	**13.472**	**8.030**	**39**	**31**	**92**
Samtals reitur	**26.730**	**18.700**	**8.030**	**43**	**31**	**92**

Tafla 3 – Húsnæðisgerðir, stærðir og fjöldi skv. skrám Fasteignamats.

4. Bílastæðaþörf

4.1 Kröfur um bílastæði.

Í deiliskipulagi er venjulega sett fram viðmið og reglur um bílastæði á lóðum og svæðum. Það er síðan skilgreint sérstaklega í lóðasamningi fyrir hverja byggingu. Á þessum reit er ekki í gildi deiliskipulag og eldri lóðasamningar hafa fæstir viðmið um bílastæði.

Á 24 ára tímabili, frá setningu byggingareglugerðar 1998, sem gilti fram til 2012, var viðmið um bílastæðafjölda vegna atvinnuhúsnæðis og íbúða í reglugerðinni. Reglugerðin sem gilti fyrir þann tíma, hafði að hluta hærri viðmið. Taka þarf mið af þeim kröfum sem þarna koma fram. Hins vegar er ljóst að bílastæðin á reitnum nýtast sameiginlega, fyrir allt íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á reitnum. Því er ekki óeðlilegt að nota viðmið með afslætti frá ákvæðum gildandi byggingareglugerðar á hverjum tíma.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Hér er því lagt til að nota viðmiðið 0,8 bílastæði pr. íbúð undir 80 m2, 1,0 bílastæði pr. íbúðir 80 m2 og yfir, og 1 bílastæði pr. 80 m^2 í atvinnuhúsnæði, með framtíðarhúsnæðið á Digranesvegi 3 inniföldu. Beitt er sömu reglu á Fannborg 8, þó fram komi í lóðasamningi hennar að þeim tilheyri 28 bílastæði.

Viðmið fyrir Fannborgarreitinn:

- *Atvinnuhúsnæði 1 bílastæði pr. 80 m2*
- *Íbúðarhúsnæði 0,8 bílastæði pr. íbúð undir 80 m2.*
- *Íbúðarhúsnæði 1,0 bílastæði pr. íbúð 80 m2 og yfir.*

Þá reiknast þörf fyrir bílastæði á Fannborgarreitnum öllum samtals 339 bílastæði.

	Atvinnu	*Íbúðir <80*	*Íbúðir >80*	*Alls*
Viðmið	80	0,8	1,0	
Stærðir	18.700 m2	92 íbúðir	31 íbúðir	
Bílastæði reiknað	234 stk	74 stk	31 stk	
Samtals				**339 stæði**

Tafla 4 – Útreiknuð þörf bílastæða á reitnum.

Samanburður á fjölda talinna stæða, 356 stk, og reiknaðs fjölda út frá húsrými, 339 stk, er þá að til staðar eru á reitnum 17 stæði umfram þörf, eða um 5%. Í þessum tölum er ekki reiknað með byggingaráformum á reitnum, utan Digranesvegs 3.

4.2 Bílastæði vegna Fannborg 2, 4 og 6.

Með því að setja fram ofangreind viðmið í lóðasamningi til fasteigna Kópavogsbæjar, Fannborg 2, Fannborg 4 og Fannborg 6, þá verður bílastæðaþörf vegna þeirra miðað við atvinnuhúsnæði, samtals 65 bílastæði.

	Stærð m2	*Bílastæði*
Fannborg 2	3.199	40
Fannborg 4	513	6
Fannborg 6	1.515	19
Samtals	**5.227**	**65**

Tafla 5 – Bílastæðaþörf vegna Fannborgar 2, 4 og 6.

Virðingarfyllst,

Lárus Ársælsson,

starfsstöðvastjóri Mannvits

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026